

S 202/02-3875/02

V Brně dne 8. listopadu 2002

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 202/02, zahájeném dne 11.10.2002 podle § 18 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění, a § 15 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v souladu s § 21 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na návrh účastníka řízení, jímž je společnost Atlas Investments (2001) B.V., se sídlem Strawinskylaan 1431, 1077XX Amsterdam, Nizozemí, ve správním řízení právně zastoupená panem Liborem Drábkem, advokátem, se sídlem Václavské náměstí 57, 110 00 Praha 1, na základě plné moci ze dne 26.9.2002, ve věci udělení povolení ke spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. zákona č.143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, vydává toto

r o z h o d n u t í:

Spojení soutěžitelů Atlas Investments (2001) B.V., se sídlem Strawinskylaan 1431, 1077XX Amsterdam, Nizozemí, a REALIA PROJEKT s.r.o., se sídlem Národní 41, Praha 1, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č.143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě „Rámcové smlouvy“ ze dne 2. srpna 2002 a „Smlouvy o převodu obchodního podílu“, která bude uzavřena mezi společnostmi Atlas Investments (2001) B.V., se sídlem Strawinskylaan 1431, 1077XX Amsterdam, Nizozemí, jako kupujícím, a společností Realia Immobilien-Verwertungs-Gesellschaft m.b.H., se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, jako prodávajícím, kterou společnost Atlas Investments (2001) B.V. získá 100% obchodní podíl ve společnosti REALIA PROJEKT s.r.o., se sídlem Národní 41, Praha 1, a tím možnost přímé kontroly nad touto společností, se dle § 16 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže,

p o v o l u j e.

O d ů v o d n ě n í :

Při posuzování spojení soutěžitelů vycházel Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) zejména z návrhu na povolení spojení, dotazníku k povolení spojení, „Rámcové smlouvy“ ze dne 2. srpna 2002 a „Smlouvy o převodu obchodního podílu“, výpisů z obchodního rejstříku a informací o spojovaných společnostech.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla zveřejněna v Obchodním věstníku č. 43/02 ze dne 23.10.2002. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení podniků neobdržel.

Ve smyslu ustanovení § 33 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění, Úřad umožnil, aby se zástupce účastníka správního řízení před vydáním rozhodnutí vyjádřil k podkladu rozhodnutí a ke způsobu jeho zjištění.

Notifikační podmínky

Ke spojení soutěžitelů má dojít ve smyslu § 12 odst. 3 písm a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), na základě „Rámcové smlouvy“ ze dne 2. srpna 2002 a „Smlouvy o převodu obchodního podílu“, která bude uzavřena mezi společnostmi Atlas Investments (2001) B.V., se sídlem Strawinskylaan 1431, 1077XX Amsterdam, Nizozemí, jako kupujícím (dále jen „Atlas“), a společností Realia Immobilien-Verwertungs-Gesellschaft m.b.H., se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, jako prodávajícím, (dále jen „**Realia Immobilien**“) v jejímž důsledku získá společnost Atlas 100% obchodní podíl ve společnosti REALIA PROJEKT s.r.o., se sídlem Národní 41, Praha 1 (dále jen „**REALIA**“).

Společnost Realia se tak stane plně vlastněnou společností společností Atlas, která je dále kontrolována společností Atlas Investment B.V., se sídlem v Nizozemí. Společnost Atlas Investment B.V. podléhá kontrole společnosti Liberty Prosperities, Ltd., která je kontrolována izraelskou společností Elco Holdings Ltd.

Celkový celosvětový čistý obrat spojovaných společností, především po zahrnutí čistých obrátů dosažených osobami, které spojující se soutěžitele kontrolují, přesahuje hranici 5 miliard Kč, čímž je splněna notifikační podmínka dle § 13 písm. a) zákona a spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu.

Dopady spojení

Společnost Realia je 100% dceřinou společností společností Ralia Immobilien, která je kontrolována rakouskou společností Immorent AG. Společnost Realia nekontroluje v České republice žádnou společnost.

Předmětem činnosti společnosti Realia je nájem bytových a nebytových prostor bez poskytování doplňkových služeb, realitní činnost, provádění staveb, jejich změn a odstraňování a inženýrská činnost v investiční výstavbě. Společnost Realia působí na území Prahy, kde za účelem pronájmu nebytových prostor vlastní jednu budovu na adrese Benešovská 2538/40, Praha 10.

Nizozemská společnost Atlas patřící do skupiny Elco Holdings Ltd., je holdingovou společností zřízenou zejména za účelem založení společností v České republice. Společnost Atlas působí na území České republiky prostřednictvím dceřiné společnosti QPR Management s.r.o., se sídlem Baranova 1485/20, 130 00 Praha 3, která podniká v oblasti

pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost QPR Management s.r.o. vlastní dvě budovy v Praze, a to na ulici Donátova a Thákurova. Dalšími dceřinými společnostmi společnosti Atlas nacházejícími se v České republice jsou společnosti ATLAS 2001 ČR s.r.o. a ATLAS 2002 ČR s.r.o., které však v současnosti nevyvíjejí žádnou činnost.

Věcně vymezeným relevantním trhem je tedy pronájem nebytových prostor. Geograficky vymezeným relevantním trhem je hlavní město Praha, protože na tomto území jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od jiných území, a to především z hlediska ceny za pronájem nebytových prostor, které jsou v Praze relativně stejné, ale výrazně odlišné od jiných měst v České republice. Z časového hlediska se jedná o trh trvalý, charakterizovaný pravidelnými dodávkami (službami) po celý kalendářní rok, nepodléhající významným výkyvům.

Společný podíl spojujících se subjektů na trhu pronájmu nebytových prostor v Praze nepřesáhne ...*(obchodní tajemství)*...%.

Na základě uvedených skutečností dospěl Úřad k závěru, že posuzované spojení nezvýší tržní sílu spojovaných soutěžitelů natolik, aby jim umožňovala chovat se nezávisle na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích. Nedojde tedy ke vzniku dominantního postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže v České republice.

Pro naplnění podmínky, uvedené v § 16 odst. 2 věta třetí zákona o ochraně hospodářské soutěže Úřad rozhodl o tom, že navrhované spojení soutěžitelů povoluje a ve stanovené lhůtě toto rozhodnutí vydává.

Poučení o opravném prostředku

Ve smyslu ustanovení § 61 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení, lze proti tomuto rozhodnutí podat do 15 dnů od jeho doručení rozklad předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže – odboru fúzí. Včas podaný rozklad má odkladný účinek.

Ing. Vladimír Stankov, CSc.
vrchní ředitel

Rozhodnutí obdrží:
Libor Drábek
AK SQUIRE, SANDERS & DEMPSEY, V.O.S.
Václavské Náměstí 57/813
110 00 Praha 1

Právní moc: 28.11.2002